

Kaufangebot

Für den Kauf von einem Apartment in Magdeburg

Apartment	Gesamtfläche	Miete p.m.	Kaufpreis
Apartment 017	50,081 qm	590,10 €	191.384,83 €

Gesamtkaufpreis			*191.384,83 €
Grunderwerbsteuer		Sachsen-Anhalt 5 %	9.569,24 €
Notar & Gericht		überschlägig 2,5 %	4.784,62 €
Courtage			0,00 €

Gesamtaufwand **205.738,69 €**

Magdeburg – Pflege Apartment 017	Grundstückswert	3,00%	5.741,54 €
	Außenanlagenwert	4,00%	7.655,39 €
	Substanzwert	93,00%	177.987,89 €
	Miete je m ² Wohnfläche		11,78 €
	Miete Stellplatz		0,00 €
	Jährliche Verwaltungskosten		360,00 €
	Jährliche Instandhaltungskosten je m ²		2,00 €
	Jährlicher Erbbauzins		0,00 €



Einnahmen/ Ausgaben

Ein Apartment in Magdeburg

Betrachtung 1. volles Wirtschaftsjahr (2023, 100% Mieteinnahmen, 100% Tilgung)

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 017	7.081,24 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	360,00 €
Instandhaltung	100,16 €
Zinsen	2.683,22 €
Tilgung	7.067,04 €

Einnahmen gesamt + 7.081,24 €

Ausgaben gesamt - 10.210,43 €

Rechn. Überschuss p.a.

- 3.129,19 €

Rechn. Überschuss p.m.

- 260,77 €



Betrachtung 2048

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 017	9.037,65 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	459,46 €
Instandhaltung	127,84 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €

Einnahmen gesamt + 9.037,65 €

Ausgaben gesamt - 587,30 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 8.450,36 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 704,20 €

Disclaimer: Bei den Pachteinnahmen wurde davon ausgegangen, dass die indexierte Pachtpreisanpassung alle 5 Jahre mit 5,00 % erfolgt. Wir übernehmen keine Garantie für zukünftige Erträge, die Prognoserechnung basiert auf Annahmen, die in der Zukunft wegfallen oder sich ändern können. Bei der steuerl. Betrachtung wurde ein zVE von anfänglich 0,00 € zu Grunde gelegt. Zinsangaben sind freibleibend und lediglich kalkulatorisch. Berechnungsbeispiel nach den aktuellen deutschen Gesetzen. Für Besonderheiten bitte Ihren Steuerberater fragen (zB Kauf aus dem Ausland).



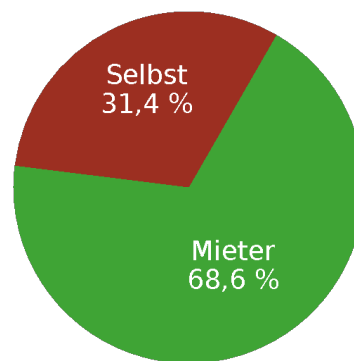
Fazit

Einnahmen/Ausgaben 1. volles Wirtschaftsjahr		
Mieteinnahmen	+	7.081,24 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	100,16 €
Zinsen	-	2.683,22 €
Tilgung	-	7.067,04 €
Steuerdifferenz	+	0,00 €
Ausgaben p.a.	-	3.129,19 €
Ausgaben p.m.	-	260,77 €

Einnahmen/Ausgaben Bezugsphase 2048		
Mieteinnahmen	+	9.037,65 €
Verwaltung	-	459,46 €
Instandhaltung	-	127,84 €
Zinsen	-	0,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	+	0,00 €
Einnahmen p.a.	+	8.450,36 €
Einnahmen p.m.	+	704,20 €

Vermögensübersicht 2048		
Immobilienwert	+	191.384,83 €
Überschuss/Aufwand	-	60.033,81 €
eingebrachtes Kapital	-	0,00 €
Vermögenszuwachs	+	131.351,02 €

So verteilen sich die Kosten



Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
(0,00 € Eigenkapital +
60.033,81 € Aufwand =
60.033,81 € Gesamtaufwand
/ 191.384,83 € * 100 =
eigener Aufwand)

Eigenkapitalrendite		
Mieteinnahmen	+	7.081,24 €
Zinsen	-	2.683,22 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	100,16 €
	+	3.937,85 €

Überschuss vor Tilgung	+	3.937,85 €
Eigenkapital		0,00 €

$0 \times 100 = 0,00\%$ Eigenkapitalrendite



Finanzierung KfW

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
KfW	120.000,00 €	0,95 %	3,563 %	1.140,00 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2022	120.000,00 €	4.637,35 €	1.045,00 €	3.592,35 €	116.407,65 €
Sondertilgung (KfW): Zuschuss				18.000,00 €	98.407,65 €
2023	98.407,65 €	5.415,20 €	934,87 €	4.480,33 €	93.927,32 €
2024	93.927,32 €	5.415,20 €	892,31 €	4.522,89 €	89.404,43 €
2025	89.404,43 €	5.415,20 €	849,34 €	4.565,86 €	84.838,57 €
2026	84.838,57 €	5.415,20 €	805,97 €	4.609,23 €	80.229,34 €
2027	80.229,34 €	5.415,20 €	762,18 €	4.653,02 €	75.576,32 €
2028	75.576,32 €	5.415,20 €	717,98 €	4.697,22 €	70.879,09 €
2029	70.879,09 €	5.415,20 €	673,35 €	4.741,85 €	66.137,25 €
2030	66.137,25 €	5.415,20 €	628,30 €	4.786,90 €	61.350,35 €
2031	61.350,35 €	5.415,20 €	582,83 €	4.832,37 €	56.517,98 €
Ende der Zinsfestschreibung					
2032	56.517,98 €	5.415,20 €	536,92 €	4.878,28 €	51.639,70 €
2033	51.639,70 €	5.415,20 €	490,58 €	4.924,62 €	46.715,08 €
2034	46.715,08 €	5.415,20 €	443,79 €	4.971,41 €	41.743,67 €
2035	41.743,67 €	5.415,20 €	396,56 €	5.018,63 €	36.725,04 €
2036	36.725,04 €	5.415,20 €	348,89 €	5.066,31 €	31.658,73 €
2037	31.658,73 €	5.415,20 €	300,76 €	5.114,44 €	26.544,29 €
2038	26.544,29 €	5.415,20 €	252,17 €	5.163,03 €	21.381,26 €
2039	21.381,26 €	5.415,20 €	203,12 €	5.212,08 €	16.169,18 €
2040	16.169,18 €	5.415,20 €	153,61 €	5.261,59 €	10.907,59 €
2041	10.907,59 €	5.415,20 €	103,62 €	5.311,58 €	5.596,01 €
2042	5.596,01 €	5.415,20 €	53,16 €	5.362,04 €	233,98 €
2043	233,98 €	236,20 €	2,22 €	233,98 €	0,00 €

Disclaimer: Für die Modellrechnung wurde nach der Sollzinsbindung (30.01.2031) mit einem indikativen Sollzinssatz von 0,95 % gerechnet. Bitte beachten Sie, dass sich dieser Zinssatz zum Ende des Sollzinsbindung verändert und somit auch höher als bisher ausfallen kann.

Die Höhe der periodischen Zahlungen sowie der jeweiligen Darlehensstände zum Jahresultimo während und nach der Sollzinsbindung sind abhängig von der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise, welche in der individuellen Darlehensvereinbarung erfolgt. Zur Vereinfachung wurde der Modellrechnung eine jährliche Zahlungsweise unterstellt.

Unter Umständen können Bauzeit- und/oder Bereitstellungszinsen entstehen. Diese sind u.a. abhängig vom jeweiligen Bautenstand (bei Neubauten), den Zahlungsmodalitäten gemäß des Kaufvertrages sowie der individuellen Darlehensvereinbarung und wurden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Bitte besprechen Sie alle Details dazu direkt mit Ihrem Berater.



Finanzierung VoBa

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
VoBa	85.738,69 €	1,89 %	3,166 %	1.620,46 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2022	85.738,69 €	3.766,45 €	1.485,42 €	2.281,02 €	83.457,67 €
2023	83.457,67 €	4.335,07 €	1.577,35 €	2.757,72 €	80.699,95 €
2024	80.699,95 €	4.335,07 €	1.525,23 €	2.809,84 €	77.890,11 €
2025	77.890,11 €	4.335,07 €	1.472,12 €	2.862,94 €	75.027,17 €
2026	75.027,17 €	4.335,07 €	1.418,01 €	2.917,05 €	72.110,12 €
2027	72.110,12 €	4.335,07 €	1.362,88 €	2.972,19 €	69.137,93 €
2028	69.137,93 €	4.335,07 €	1.306,71 €	3.028,36 €	66.109,57 €
2029	66.109,57 €	4.335,07 €	1.249,47 €	3.085,60 €	63.023,97 €
2030	63.023,97 €	4.335,07 €	1.191,15 €	3.143,91 €	59.880,06 €
2031	59.880,06 €	4.335,07 €	1.131,73 €	3.203,33 €	56.676,73 €
Ende der Zinsfestschreibung					
2032	56.676,73 €	4.335,07 €	1.071,19 €	3.263,88 €	53.412,85 €
2033	53.412,85 €	4.335,07 €	1.009,50 €	3.325,56 €	50.087,29 €
2034	50.087,29 €	4.335,07 €	946,65 €	3.388,42 €	46.698,87 €
2035	46.698,87 €	4.335,07 €	882,61 €	3.452,46 €	43.246,41 €
2036	43.246,41 €	4.335,07 €	817,36 €	3.517,71 €	39.728,70 €
2037	39.728,70 €	4.335,07 €	750,87 €	3.584,19 €	36.144,51 €
2038	36.144,51 €	4.335,07 €	683,13 €	3.651,94 €	32.492,57 €
2039	32.492,57 €	4.335,07 €	614,11 €	3.720,96 €	28.771,61 €
2040	28.771,61 €	4.335,07 €	543,78 €	3.791,28 €	24.980,33 €
2041	24.980,33 €	4.335,07 €	472,13 €	3.862,94 €	21.117,39 €
2042	21.117,39 €	4.335,07 €	399,12 €	3.935,95 €	17.181,44 €
2043	17.181,44 €	4.335,07 €	324,73 €	4.010,34 €	13.171,11 €
2044	13.171,11 €	4.335,07 €	248,93 €	4.086,13 €	9.084,97 €
2045	9.084,97 €	4.335,07 €	171,71 €	4.163,36 €	4.921,61 €
2046	4.921,61 €	4.335,07 €	93,02 €	4.242,05 €	679,56 €
2047	679,56 €	692,41 €	12,84 €	679,56 €	0,00 €

Disclaimer: Für die Modellrechnung wurde nach der Sollzinsbindung (30.01.2031) mit einem indikativen Sollzinssatz von 1.89 % gerechnet. Bitte beachten Sie, dass sich dieser Zinssatz zum Ende des Sollzinsbindung verändert und somit auch höher als bisher ausfallen kann.

Die Höhe der periodischen Zahlungen sowie der jeweiligen Darlehensstände zum Jahresultimo während und nach der Sollzinsbindung sind abhängig von der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise, welche in der individuellen Darlehensvereinbarung erfolgt. Zur Vereinfachung wurde der Modellrechnung eine jährliche Zahlungsweise unterstellt.

Unter Umständen können Bauzeit- und/oder Bereitstellungszinsen entstehen. Diese sind u.a. abhängig vom jeweiligen Bautenstand (bei Neubauten), den Zahlungsmodalitäten gemäß des Kaufvertrages sowie der individuellen Darlehensvereinbarung und wurden in der Modellrechnung nicht berücksichtigt. Bitte besprechen Sie alle Details dazu direkt mit Ihrem Berater.



Liquiditätsbetrachtung

Jahr	Miete	AfA	Sollzins	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Tilgung	Instand.	Liquidität	Liquid. mtl.
2022	6.491,14 €	3.731,17 €	2.530,42 €	330,00 €	-100,46 €	0,00 €	5.873,38 €	91,82 €	-2.334,48 €	-212,23 €
2023	7.081,24 €	4.070,37 €	2.512,22 €	360,00 €	138,64 €	0,00 €	7.238,04 €	100,16 €	-3.129,19 €	-260,77 €
2024	7.081,24 €	4.070,37 €	2.417,54 €	360,00 €	233,33 €	0,00 €	7.332,73 €	100,16 €	-3.129,19 €	-260,77 €
2025	7.081,24 €	4.070,37 €	2.321,47 €	360,00 €	329,40 €	0,00 €	7.428,80 €	100,16 €	-3.129,19 €	-260,77 €
2026	7.081,24 €	4.070,37 €	2.223,98 €	360,00 €	426,89 €	0,00 €	7.526,29 €	100,16 €	-3.129,19 €	-260,77 €
2027	7.435,30 €	4.070,37 €	2.125,06 €	378,00 €	861,87 €	0,00 €	7.625,21 €	105,17 €	-2.798,14 €	-233,18 €
2028	7.435,30 €	4.070,37 €	2.024,68 €	378,00 €	962,25 €	0,00 €	7.725,58 €	105,17 €	-2.798,14 €	-233,18 €
2029	7.435,30 €	4.070,37 €	1.922,82 €	378,00 €	1.064,11 €	0,00 €	7.827,44 €	105,17 €	-2.798,14 €	-233,18 €
2030	7.435,30 €	4.070,37 €	1.819,46 €	378,00 €	1.167,47 €	0,00 €	7.930,81 €	105,17 €	-2.798,14 €	-233,18 €
2031	7.435,30 €	4.070,37 €	1.714,56 €	378,00 €	1.272,37 €	0,00 €	8.035,70 €	105,17 €	-2.798,14 €	-233,18 €
2032	7.807,07 €	4.070,37 €	1.608,11 €	396,90 €	1.731,68 €	0,00 €	8.142,16 €	110,43 €	-2.450,53 €	-204,21 €
2033	7.807,07 €	4.070,37 €	1.500,08 €	396,90 €	1.839,71 €	0,00 €	8.250,19 €	110,43 €	-2.450,53 €	-204,21 €
2034	7.807,07 €	4.070,37 €	1.390,44 €	396,90 €	1.949,35 €	0,00 €	8.359,82 €	110,43 €	-2.450,53 €	-204,21 €
2035	7.807,07 €	4.070,37 €	1.279,17 €	396,90 €	2.060,62 €	0,00 €	8.471,09 €	110,43 €	-2.450,53 €	-204,21 €
2036	7.807,07 €	4.070,37 €	1.166,25 €	396,90 €	2.173,55 €	0,00 €	8.584,02 €	110,43 €	-2.450,53 €	-204,21 €
2037	8.197,42 €	3.559,76 €	1.051,63 €	416,75 €	3.169,29 €	0,00 €	8.698,64 €	115,95 €	-2.085,54 €	-173,80 €
2038	8.197,42 €	3.559,76 €	935,30 €	416,75 €	3.285,61 €	0,00 €	8.814,96 €	115,95 €	-2.085,54 €	-173,80 €
2039	8.197,42 €	3.559,76 €	817,23 €	416,75 €	3.403,68 €	0,00 €	8.933,03 €	115,95 €	-2.085,54 €	-173,80 €
2040	8.197,42 €	3.559,76 €	697,39 €	416,75 €	3.523,53 €	0,00 €	9.052,88 €	115,95 €	-2.085,54 €	-173,80 €
2041	8.197,42 €	3.559,76 €	575,75 €	416,75 €	3.645,17 €	0,00 €	9.174,52 €	115,95 €	-2.085,54 €	-173,80 €
2042	8.607,29 €	3.559,76 €	452,28 €	437,58 €	4.157,67 €	0,00 €	9.297,99 €	121,75 €	-1.702,31 €	-141,86 €
2043	8.607,29 €	3.559,76 €	326,95 €	437,58 €	4.283,00 €	0,00 €	4.244,31 €	121,75 €	3.476,69 €	289,72 €
2044	8.607,29 €	3.559,76 €	248,93 €	437,58 €	4.361,02 €	0,00 €	4.086,13 €	121,75 €	3.712,89 €	309,41 €
2045	8.607,29 €	3.559,76 €	171,71 €	437,58 €	4.438,24 €	0,00 €	4.163,36 €	121,75 €	3.712,89 €	309,41 €
2046	8.607,29 €	3.559,76 €	93,02 €	437,58 €	4.516,93 €	0,00 €	4.242,05 €	121,75 €	3.712,89 €	309,41 €
2047	9.037,65 €	3.559,76 €	12,84 €	459,46 €	5.005,59 €	0,00 €	679,56 €	127,84 €	7.757,95 €	646,50 €
2048	9.037,65 €	3.559,76 €	0,00 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €	704,20 €



Bezugsphase

Jahr	Miete	AfA	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Instand.	Liquidität
2048	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2049	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2050	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2051	9.037,65 €	3.559,76 €	459,46 €	5.018,44 €	0,00 €	127,84 €	8.450,36 €
2052	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2053	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2054	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2055	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2056	9.489,54 €	3.559,76 €	482,43 €	5.447,34 €	0,00 €	134,23 €	8.872,88 €
2057	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2058	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2059	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2060	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2061	9.964,01 €	3.559,76 €	506,56 €	5.897,70 €	0,00 €	140,94 €	9.316,52 €
2062	10.462,21 €	3.559,76 €	531,88 €	6.370,57 €	0,00 €	147,99 €	9.782,35 €
2063	10.462,21 €	3.559,76 €	531,88 €	6.370,57 €	0,00 €	147,99 €	9.782,35 €
2064	10.462,21 €	3.559,76 €	531,88 €	6.370,57 €	0,00 €	147,99 €	9.782,35 €
2065	10.462,21 €	3.559,76 €	531,88 €	6.370,57 €	0,00 €	147,99 €	9.782,35 €
2066	10.462,21 €	3.559,76 €	531,88 €	6.370,57 €	0,00 €	147,99 €	9.782,35 €
2067	10.985,33 €	3.559,76 €	558,48 €	6.867,09 €	0,00 €	155,38 €	10.271,46 €



Finanzierungsübersicht

Investitionssumme	205.738,69 €
Eigenkapital	0,00 €
Benötigte Fremdmittel	205.738,69 €

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
KFW	120.000,00 €	0,95 %	3,563 %	1.140,00 €
VoBa	85.738,69 €	1,89 %	3,166 %	1.620,46 €

Gesamt **205.738,69 €** **2.760,46 €**

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2022	205.738,69 €	8.403,80 €	2.530,42 €	5.873,38 €	199.865,31 €
Sondertilgung (KfW): Zuschuss				18.000,00 €	181.865,31 €
2023	181.865,31 €	9.750,27 €	2.512,22 €	7.238,04 €	174.627,27 €
2024	174.627,27 €	9.750,27 €	2.417,54 €	7.332,73 €	167.294,54 €
2025	167.294,54 €	9.750,27 €	2.321,47 €	7.428,80 €	159.865,74 €
2026	159.865,74 €	9.750,27 €	2.223,98 €	7.526,29 €	152.339,45 €
2027	152.339,45 €	9.750,27 €	2.125,06 €	7.625,21 €	144.714,25 €
2028	144.714,25 €	9.750,27 €	2.024,68 €	7.725,58 €	136.988,66 €
2029	136.988,66 €	9.750,27 €	1.922,82 €	7.827,44 €	129.161,22 €
2030	129.161,22 €	9.750,27 €	1.819,46 €	7.930,81 €	121.230,41 €
2031	121.230,41 €	9.750,27 €	1.714,56 €	8.035,70 €	113.194,71 €
Ende der Zinsfestschreibung für Finanzierungen KfW und VoBa					
2032	113.194,71 €	9.750,27 €	1.608,11 €	8.142,16 €	105.052,55 €
2033	105.052,55 €	9.750,27 €	1.500,08 €	8.250,19 €	96.802,37 €
2034	96.802,37 €	9.750,27 €	1.390,44 €	8.359,82 €	88.442,54 €
2035	88.442,54 €	9.750,27 €	1.279,17 €	8.471,09 €	79.971,45 €
2036	79.971,45 €	9.750,27 €	1.166,25 €	8.584,02 €	71.387,43 €
2037	71.387,43 €	9.750,27 €	1.051,63 €	8.698,64 €	62.688,79 €
2038	62.688,79 €	9.750,27 €	935,30 €	8.814,96 €	53.873,83 €
2039	53.873,83 €	9.750,27 €	817,23 €	8.933,03 €	44.940,79 €
2040	44.940,79 €	9.750,27 €	697,39 €	9.052,88 €	35.887,92 €
2041	35.887,92 €	9.750,27 €	575,75 €	9.174,52 €	26.713,40 €
2042	26.713,40 €	9.750,27 €	452,28 €	9.297,99 €	17.415,42 €
2043	17.415,42 €	4.571,27 €	326,95 €	4.244,31 €	13.171,11 €
2044	13.171,11 €	4.335,07 €	248,93 €	4.086,13 €	9.084,97 €
2045	9.084,97 €	4.335,07 €	171,71 €	4.163,36 €	4.921,61 €
2046	4.921,61 €	4.335,07 €	93,02 €	4.242,05 €	679,56 €



Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2047	679,56 €	692,41 €	12,84 €	679,56 €	0,00 €