

Grundinformationen

Adresse: Pankratiusstraße 9
59227 Ahlen
Wohnung: EG-DG - Links | Whg.-Nr. 01

Investment

Objektdetails:

Wohnfläche: 147 m²
Wohneinheiten: 1 Stk.
Stellplätze: 1 Stk.
Preis pro m²: 3116 €/m²
KP-Faktor Ist-Miete (Whg.): 27,3 Jahre

Kapitalbedarf: 525.571 €
Kaufpreis Wohnung: 459.000 €
Kaufpreis Stp./Garage: 15.000 €
10,88 % Erwerbsnebenkosten: 51.571 €
Zusätzlicher Investitionbedarf: 0 €

Finanzierungsmodalität

Verteilung des Kapitals am Kaufpreis:

Eigenkapital ≈ 101 Tsd. € ± 10%
Fremdkapital ≈ 425 Tsd. € ± 90%

Darlehensmodalitäten

Repräsentatives Beispiel → Kreditbaustein 1 - Bankdarlehen
Darlehensbetrag: 155000 € | effektiver Jahreszins: 4,5% p.a. | anfängliche Tilgung: 1% p.a. | Laufzeit: 25 Jahre | Zinsbindung: 10 Jahre
Repräsentatives Beispiel → Kreditbaustein 2 - KfW 300 - Fam.
Darlehensbetrag: 170000 € | effektiver Jahreszins: 0,25% p.a. | anfängliche Tilgung: 3,89% p.a. | Laufzeit: 25 Jahre | Zinsbindung: 10 Jahre
Repräsentatives Beispiel → Kreditbaustein 3 - KfW 124
Darlehensbetrag: 100000 € | effektiver Jahreszins: 4,28% p.a. | anfängliche Tilgung: 2,32% p.a. | Laufzeit: 25 Jahre | Zinsbindung: 10 Jahre

Annuität in %: 5,21%

Zinsen gewichtet in %: 2,75%
= (155 tsd.€ x 4,5% + 170 tsd.€ x 0,25% + 100 tsd.€ x 4,28 %) / 425 tsd. €

Tilgung gewichtet in %: 2,47%
= (155 tsd.€ x 1% + 170 tsd.€ x 3,89% + 100 tsd.€ x 2,32 %) / 425 tsd. €

Annuität Total: 1.847 €

davon Zinsen (Kosten): 973 €

davon Tilgung: 874 €

Die exakten Kreditkonditionen müssen individuell mit dem jeweiligen Finanzierungspartner abgestimmt werden. Für die oben gemachten Angaben kann und wird in Bezug auf Vollständigkeit & Richtigkeit keine Gewähr übernommen. Eine Haftung ist somit ausgeschlossen.

Vgl: Zinsen zu Ist-Miete - Aktuell

Ist-Kaltmiete p.m. (inkl. Stp.,etc.): 1.499 €
Ist-Kaltmiete je m² Wfl. p.m.: 9,50 €/m²

Vergleich zur Ist-Miete:

Ist-Miete: 1.499 €
- Zinsen des Kredit: 973 €
Ersparnis: 526 €

Soll-Miete = Ist-Miete | s.o.

Sofern dies möglich ist; keine rechtliche Prüfung vorgenommen

Soll-Kaltmiete p.m. (inkl. Stp.,etc.): 1.499 €
Soll-Kaltmiete je m² Wfl. p.m.: 9,50 €/m²

Vergleich zur Soll-Miete:

Soll-Miete: 1.499 €
- Zinsen des Kredit: 973 €
Ersparnis: 526 €

Ist-Miete ist marktgerecht

Angenomme geschätzte marktübliche Miete; kein Abgleich mit Mietspiegel o.ä.

Kaltmiete p.m. (inkl. Stp.,etc.): 1.499 €
Kaltmiete je m² Wfl. p.m.: 9,50 €/m²

Steigerung von: 0%
Mietsteigerungen zu Ist-Miete: 0,0 Mal
Wird erreicht ab jetzt in: ab sofortiger Erhöhung

Vergleich zu marktgerechten Miete:

Marktgerechte Miete: 1.499 €
- Zinsen des Kredit: 973 €
Ersparnis: 526 €

Warum eine Eigentumsimmobilie?

- ↑ Schutz vor zukünftigen Mieterhöhungen
- 🔒 Schutz vor Kündigungen (z.B. Eigenbedarf)
- 💰 Wertzuwachs
- 🛡️ Sichere Kapitalanlage - Gegenwert
- 👤 Altersvorsorge - Gegenwert | keine Miete
- 📄 Spätere Sicherheit für Kredite
- 👪 Möglichkeit des Vererbens der Immobilie
- 👤 Selbstbestimmung
- 🔧 Renovierungen etc. bleiben im Eigentum
- 🚫 Keine Einschränkungen durch Vermieter
- ↔ Kostenähnlich zur Miete

Was zahle ich... | würde ich zahlen...

1 | ...Miete im Moment / o. vergleichbare Whg.

Kaltmiete	1.399,26 €
entspricht je m ²	9,50 €/m ²
Garage/ Stellplatz	100,00 €
Sonstiges (Küche o.ä.)	- €
Nebenkosten - Umlagefähig	100,00 €
Nebenkosten - Nicht Umlagefähig	- €
Warmmiete:	1.599,26 €
Sparrate hier Vergleichbar zu möglicher Tilgung	
Sparrate / private Vorsorge	500,00 €
Miete & Vorsorge:	2.099,26 €
 Mittelabfluss:	 2.099,26 €

2 | keine direkte Mieterhöhung | s. Punkt 1

Kaltmiete	1.399,26 €
entspricht je m ²	9,50 €/m ²
Garage/ Stellplatz	100,00 €
Sonstiges (Küche o.ä.)	- €
Nebenkosten - Umlagefähig	100,00 €
Nebenkosten - Nicht Umlagefähig	- €
Warmmiete:	1.599,26 €
Sparrate hier Vergleichbar zu möglicher Tilgung	
Sparrate / private Vorsorge	500,00 €
Miete & Vorsorge:	2.099,26 €
 Mittelabfluss	 2.099,26 €

3 | Ist-Miete = marktübliche Miete

Kaltmiete	1.399,26 €
entspricht je m ²	9,50 €/m ²
Garage/ Stellplatz	100,00 €
Sonstiges (Küche o.ä.)	- €
Nebenkosten - Umlagefähig	100,00 €
Nebenkosten - Nicht Umlagefähig	- €
Warmmiete:	1.599,26 €
Sparrate hier Vergleichbar zu möglicher Tilgung	
Sparrate / private Vorsorge	500,00 €
Miete & Vorsorge:	2.099,26 €
 Mittelabfluss:	 2.099,26 €

4 | ...wenn ich Eigentümer der Immobilie werde

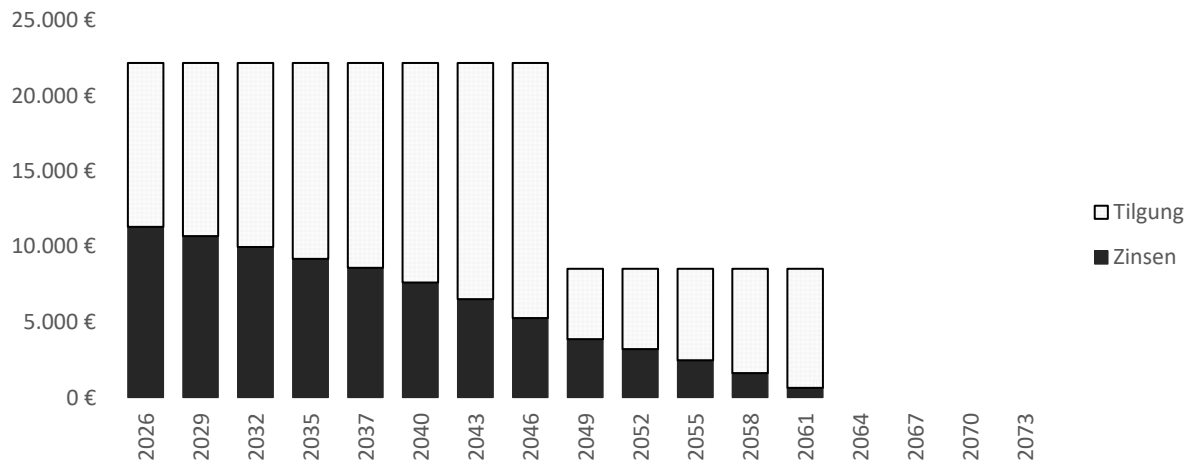
Zinsen:	973,33 €
entspricht je m ²	6,61 €/m ²
Garage/ Stellplatz	Wird mit Erworben
Sonstiges (Küche o.ä.)	Wird mit Erworben
Nebenkosten - Umlagefähig	100,00 €
Nebenkosten - Nicht Umlagefähig	- €
Vergleichskosten Miete:	1.073,33 €
 Tilgung	 874 €
Miete & Tilgung	1.947 €
Tilgung anstelle Sparrate - weil es eine Vermögensumschichtung ist.	
Mittelabfluss	1.946,92 €

Ab wann ist der Erwerb Mietähnlich?

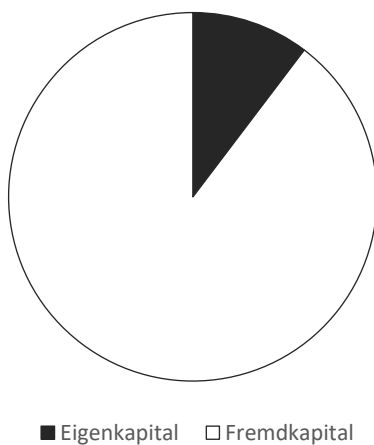
Mittelabfluss bei Erwerbe der Immobilie	1.946,92 €
Mittelabfluss Miete aktuelle Konditionen:	2.099,26 €
Ersparnis von:	152,34 €
 Sollmiete = Ist-Miete	 2.099,26 €
Ersparnis von:	152,34 €
 Mittelabfluss Miete +0% marktübliche Miete	 2.099,26 €
Ersparnis von:	152,34 €

Alle Angaben beruhen auf Erfahrungswerten und sind für die Zukunft nicht weiter zu erfassen. Die exakten Nebenkosten variieren in der Höhe je nach Nutzungsverhalten, Bewohneranzahl und nach den jeweiligen Verträgen mit den Versorgern. Hierbei kann also lediglich eine Annahme getroffen werden. Für die oben gemachten Angaben kann und wird in Bezug auf Vollständigkeit & Richtigkeit keine Gewähr übernommen. Eine Haftung ist somit ausgeschlossen.

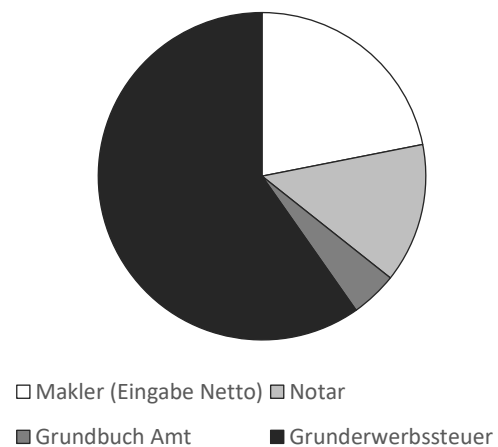
Zins- & Tilgung im Darlehensverlauf



Finanzierungsverteilung



Erwerbsnebenkosten



Darlehenschuldenverlauf

