



Unverbindliches Angebot

Für den Kauf von einem Apartment in
Rietberg

Für Herr Volker May
Max-Planck-Str. 6-8 • 50858 Köln

Erstellungsdatum: 20. März 2020

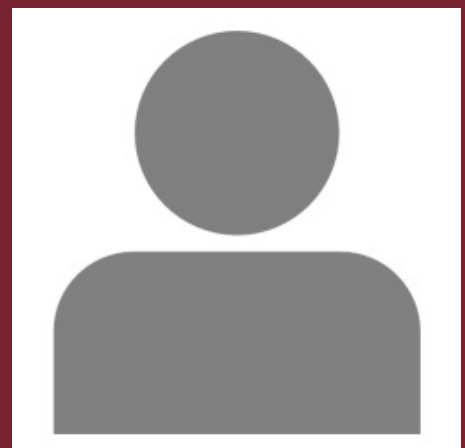
erstellt durch:

Volker May
Finanz- und Versicherungsmakler

Wulff und Partner Versicherungsvermittlungs GmbH
Max-Planck-Str. 6-8 • 50858 Köln

Tel.: 022195942512
Mobil: 0171/5524634

E-Mail: vm@wupv.de





Erwerber

Persönliche Daten Erwerber

Anrede	Herr	Straße, H.Nr.	Max-Planck-Str. 6-8
Titel		Plz, Ort	50858, Köln
Name	May	Bundesland	
Vorname	Volker	Telefon 1	022195942512
		Mobil	0171/5524634
Geburtsname		E-Mail	vm@wupv.de
Geburtsort			
Geburtsdatum		Familienstand	
		ZVE p.a.	50.000,00 €

Zahlung

Zahlungsart: Finanzierung

Eigenkapital	sofort		97.856,80 €
<hr/>			
Finanzierungskapital	gesamt		120.000,00 €
<hr/>			
	KfW		120.000,00 €
		(KfW) kfw (2021)	18.000,00 €



Kaufangebot

Für den Kauf von einem Apartment in Rietberg

Apartment	Gesamtfläche	Miete p.m.	Kaufpreis
Apartment 016	50,377 qm	616,26 €	199.868,62 €
Gesamtkaufpreis			*199.868,62 €
Grunderwerbsteuer	Nordrhein-Westfalen 6,5 %		12.991,46 €
Notar & Gericht	überschlägig 2,5 %		4.996,72 €
Courtage			0,00 €

Gesamtaufwand **217.856,80 €**

Rietberg – Pflege Apartment 016	Grundstückswert	3,00%	5.996,06 €
	Außenanlagenwert	4,00%	7.994,74 €
	Substanzwert	93,00%	185.877,82 €
	Miete je m ² Wohnfläche		12,23 €
	Miete Stellplatz		0,00 €
	Jährliche Verwaltungskosten		360,00 €
	Jährliche Instandhaltungskosten je m ²		2,00 €
	Jährlicher Erbbauzins		0,00 €



Einnahmen/ Ausgaben

Ein Apartment in Rietberg

Betrachtung 1. volles Wirtschaftsjahr (2022, 100% Mieteinnahmen, 100% Tilgung)

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 016	7.395,14 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	360,00 €
Instandhaltung	100,75 €
Zinsen	900,00 €
Tilgung	0,00 €
Steuerbelastung	791,83 €

Einnahmen gesamt + 7.395,14 €

Ausgaben gesamt - 2.152,58 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 5.242,55 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 436,88 €



Betrachtung 2026

Einnahmen

Art	p.a.
Miete für Apartment 016	7.764,90 €

Ausgaben

Art	p.a.
Verwaltung	378,00 €
Instandhaltung	105,79 €
Zinsen	0,00 €
Tilgung	0,00 €
Steuerbelastung	1.326,79 €

Einnahmen gesamt + 7.764,90 €

Ausgaben gesamt - 1.810,58 €

Rechn. Überschuss p.a.

+ 5.954,31 €

Rechn. Überschuss p.m.

+ 496,19 €

Disclaimer: Bei den Pachteinahmen 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 50.000,00 € 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).



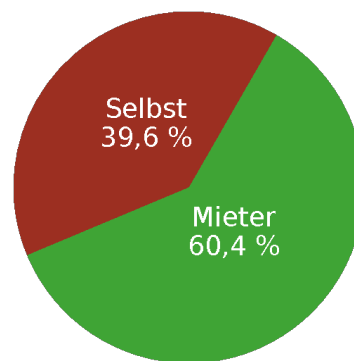
Fazit

Einnahmen/Ausgaben 1. volles Wirtschaftsjahr		
Mieteinnahmen	+	7.395,14 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	100,75 €
Zinsen	-	900,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	-	791,83 €
Einnahmen p.a.	+	5.242,55 €
Einnahmen p.m.	+	436,88 €

Einnahmen/Ausgaben Bezugsphase 2026		
Mieteinnahmen	+	7.764,90 €
Verwaltung	-	378,00 €
Instandhaltung	-	105,79 €
Zinsen	-	0,00 €
Tilgung	-	0,00 €
Steuerdifferenz	-	1.326,79 €
Einnahmen p.a.	+	5.954,31 €
Einnahmen p.m.	+	496,19 €

Vermögensübersicht 2026		
Immobilienwert	+	215.315,27 €
Überschuss/Aufwand	+	18.645,45 €
eingebrautes Kapital	-	97.856,80 €
Vermögenszuwachs	+	136.103,92 €

So verteilen sich die Kosten



Sie haben Ihre Immobilie wie folgt finanziert:
(97.856,80 € Eigenkapital - 18.645,45 € Überschuss = 79.211,35 € Gesamtaufwand / 199.868,62 € * 100 = eigener Aufwand)

Eigenkapitalrendite		
Mieteinnahmen	+	7.395,14 €
Zinsen	-	900,00 €
Verwaltung	-	360,00 €
Instandhaltung	-	100,75 €
	+	6.034,38 €

Überschuss vor Tilgung	+	6.034,38 €
Eigenkapital		97.856,80 €

$0,06167 \times 100 = 6,17\%$ **Eigenkapitalrendite**



Finanzierung KfW

Darlehensart	Darlehenssumme	Zinssatz	Tilgungssatz	Zinsen p.a.
KfW	120.000,00 €	0,75 %	0 %	900,00 €

Jahr	Darlehensstand	Raten	Zinsen	Tilgung	Darlehensstand
2021	120.000,00 €	300,00 €	300,00 €	0,00 €	120.000,00 €
Sondertilgung (KfW): kfw				18.000,00 €	102.000,00 €
2022	102.000,00 €	765,00 €	765,00 €	0,00 €	102.000,00 €
2023	102.000,00 €	765,00 €	765,00 €	0,00 €	102.000,00 €
2024	102.000,00 €	102.765,00 €	765,00 €	102.000,00 €	0,00 €

Disclaimer: 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.
2021	2.465,05 €	1.416,94 €	300,00 €	120,00 €	628,11 €	-262,14 €	0,00 €	33,58 €	1.749,32 €	437,33 €
2022	7.395,14 €	4.250,81 €	765,00 €	360,00 €	2.019,33 €	-849,18 €	0,00 €	100,75 €	5.320,20 €	443,35 €
2023	7.395,14 €	4.250,81 €	765,00 €	360,00 €	2.019,33 €	-849,18 €	0,00 €	100,75 €	5.320,20 €	443,35 €
2024	7.395,14 €	4.250,81 €	765,00 €	360,00 €	2.019,33 €	-849,18 €	102.000,00 €	100,75 €	-96.679,80 €	-8.056,65 €
2025	7.395,14 €	4.250,81 €	0,00 €	360,00 €	2.784,33 €	-1.175,74 €	0,00 €	100,75 €	5.758,64 €	479,89 €
2026	7.764,90 €	4.250,81 €	0,00 €	378,00 €	3.136,09 €	-1.326,79 €	0,00 €	105,79 €	5.954,31 €	496,19 €



Bezugsphase

Jahr	Miete	AfA	Verwalt.	V + V	Steuerl.Erst.	Instand.	Liquidität
2026	7.764,90 €	4.250,81 €	378,00 €	3.136,09 €	-1.326,79 €	105,79 €	5.954,31 €
2027	7.764,90 €	4.250,81 €	378,00 €	3.136,09 €	-1.326,79 €	105,79 €	5.954,31 €
2028	7.764,90 €	4.250,81 €	378,00 €	3.136,09 €	-1.326,79 €	105,79 €	5.954,31 €
2029	7.764,90 €	4.250,81 €	378,00 €	3.136,09 €	-1.326,79 €	105,79 €	5.954,31 €
2030	7.764,90 €	4.250,81 €	378,00 €	3.136,09 €	-1.326,79 €	105,79 €	5.954,31 €
2031	8.153,14 €	4.250,81 €	396,90 €	3.505,43 €	-1.486,00 €	111,08 €	6.159,16 €
2032	8.153,14 €	4.250,81 €	396,90 €	3.505,43 €	-1.486,00 €	111,08 €	6.159,16 €
2033	8.153,14 €	4.250,81 €	396,90 €	3.505,43 €	-1.486,00 €	111,08 €	6.159,16 €
2034	8.153,14 €	4.250,81 €	396,90 €	3.505,43 €	-1.486,00 €	111,08 €	6.159,16 €
2035	8.153,14 €	4.250,81 €	396,90 €	3.505,43 €	-1.486,00 €	111,08 €	6.159,16 €
2036	8.560,80 €	3.717,56 €	416,75 €	4.426,50 €	-1.885,75 €	116,64 €	6.141,66 €
2037	8.560,80 €	3.717,56 €	416,75 €	4.426,50 €	-1.885,75 €	116,64 €	6.141,66 €
2038	8.560,80 €	3.717,56 €	416,75 €	4.426,50 €	-1.885,75 €	116,64 €	6.141,66 €
2039	8.560,80 €	3.717,56 €	416,75 €	4.426,50 €	-1.885,75 €	116,64 €	6.141,66 €
2040	8.560,80 €	3.717,56 €	416,75 €	4.426,50 €	-1.885,75 €	116,64 €	6.141,66 €
2041	8.988,84 €	3.717,56 €	437,58 €	4.833,70 €	-2.063,72 €	122,47 €	6.365,07 €
2042	8.988,84 €	3.717,56 €	437,58 €	4.833,70 €	-2.063,72 €	122,47 €	6.365,07 €
2043	8.988,84 €	3.717,56 €	437,58 €	4.833,70 €	-2.063,72 €	122,47 €	6.365,07 €
2044	8.988,84 €	3.717,56 €	437,58 €	4.833,70 €	-2.063,72 €	122,47 €	6.365,07 €
2045	8.988,84 €	3.717,56 €	437,58 €	4.833,70 €	-2.063,72 €	122,47 €	6.365,07 €